

REAL



Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	73
Kontantpris	725.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.145	Grund m2	1.231
Byggear/ombygget	1985/2016		

Sagsnr. **469-6273**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Flot og velpasset sommerhus på vandsiden i Egense. Dette skønne sommerhus er beliggende på Koraldybet 14 i Egense nær Kattegat (afstand ca 500 m) og Limfjorden (afstand ca 1200 m). Huset fremstår i meget fin stand. Ca 75 m2 bolig (BBR under tilretning) Huset har de seneste 12 år været anvendt som helårsbolig af ejer og er indflytningsklar på alle fronter. Huset er opført i sten med tagdækning i eternit.

Af highlights kan nævnes:

God indretning med 3 værelser
Nyere varmepumpe samt nyere brændeovn.
Stilfuld indretning.
Skønne terrasser.
Ugenert haveanlæg.

Velkommen indenfor via god overdækning, der fungerer som carport til god fordelingsgang og en fin planløsning. 3 gode værelser. Rummeligt og lyst badeværelse med bruseniche, bademiljø samt installeret vaskemaskine. Godt og praktisk køkken i forbindelse med den rummelige stue der fremstår lys og venlig. Fra stuen er udgang til god overdækket terrasse mod vest. Desuden findes stor træterrasse mod havesiden mod syd. Boligen opvarmes via varmepumpe årg 2024 samt Brændeovn årg 2023.

Til ejendommen hører, som tidligere nævnt, Carport - desuden godt isoleret udhus hvor findes værktøjsbord samt opbevaringsmuligheder. Udover dette rum findes brændeskur/redskabsskur samt drivhus.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hans Cortsen

Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025



Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025



Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

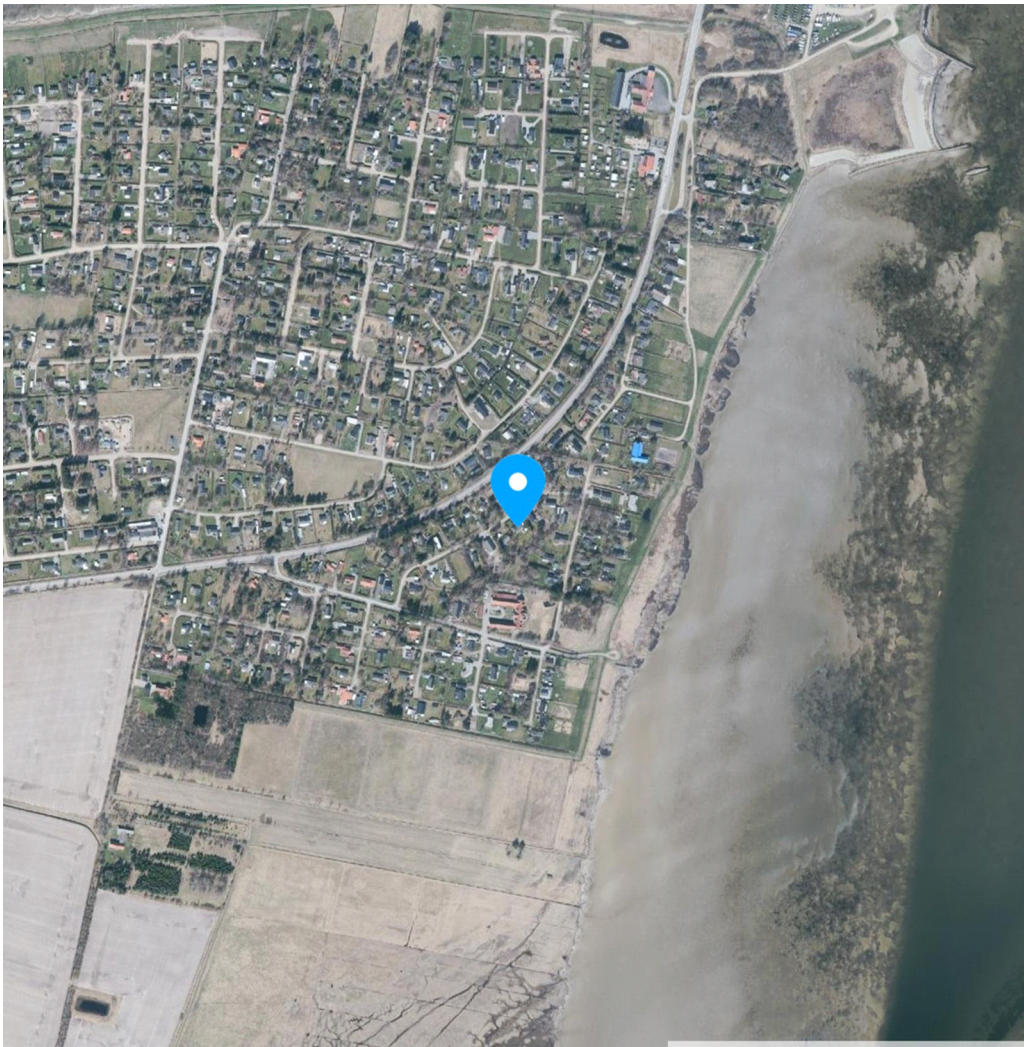
Dato: 13.12.2025



Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025





Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20 gf Egense By, Mou
BFE-nr.:	3320341
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Egense Nord vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1985/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	590.000 kr.
Grundværdi:	154.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	472.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	123.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.231 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	73 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
- heraf Garage	34 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.01.1974 lbnr. 937203-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 76_E-A_540
Nr. 4 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn: b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur med ovn (Induktion og Pyrolyse) - køle/fryseskab - emhætte - opvaskemaskine samt vaskemaskine. Desuden medfølger : Gardiner samt en sovesofa på et værelse. - cafésæt i stål med 2 havestole - Havestolesæt i drivhus - Sorte plantekasser på terrasse - dog fjernes planter i een af kasserne.

Da ejendommen anvendes som helårsbolig medfølger der intet yderligere møblement.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele samt møblement.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos IF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn årg.2023

Anvendelsesudgifter er anslået .

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.407	Kontantpris/udbetaling	kr.	725.000
Grundskyld	kr.	929	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	4.025	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.250
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	737.852
Grundejerforening	kr.	700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	575			
Rensningsanlæg	kr.	1.100			
Egense Nord Digelag	kr.	440			
Rottebekæmpelse	kr.	135			
Ejerudgift i alt 1 år		13.742			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.917 md./ 46.998 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.932 md./ 35.183 år v/34,38%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

08.12.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Koraldybet 14, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 469-6273
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 13.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Skansegaarden Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **IF Forsikring Police nr 4111153321**

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp, Insekt , Rådskaade , Rørskadeforsikring.

Årlig præmie pt. Kr. 4.024 -

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.